

**ELŐTERJESZTÉS**  
**önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Jóváhagyott előterjesztés

2024. ÁPR 10.

Átvette:

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésén került előterjesztésre és elfogadásra a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) azon módosítása, amely az önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes áron történő elidegenítését szabályozza.

A 2023. július 15-től hatályos Rendelet „Az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések” fejezetének 18/A. § - 18/E. § - a teszi lehetővé az önkormányzati tulajdonú lakások jelentős kedvezménnyel történő megvásárlását.

A Rendelet 18/A. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzat [...] vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy részére kérelemre elidegeníti, ha a kérelmező bérlő határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérleti jogviszonya 2009. január 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyeként bejelentette.”

A Rendelet által biztosított lehetőség alapján az alábbi ingatlanok esetében adtak be a lakásban élő bérlők (a továbbiakban: Bérlők) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot. A felsorolt ingatlanok esetében a Bérlők megfelelnek a Rendelet 18/A. § - 18/E. § - ában rögzített kedvezményes lakáselidegenítésre vonatkozó feltételeknek.

1.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/157/A/394 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 48. 10. em. 41.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. december 13-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 10-én készült értékbecslés szerint: 26.600.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 14.630.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 512.414 Ft** (ebből: 148.631 Ft telek és 363.783 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/157/A/394
Cím	Páskomliget utca 48. 10. em. 41.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	516/55
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 1.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	26.600.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +177.941 Ft 2006-ban +399 Ft 2007-ben +280.987 Ft 2007-ben +120.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	10.007.470 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	148.631 Ft
Épület könyvszerinti értéke	363.783 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 48. 10. em. 41. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87596/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 41. fsz. 3.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

**és** a Lakás bérlői 2023. október 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 8-án készült értékbecslés szerint: 37.800.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”



Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 24.570.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 11.123.782 Ft** (ebből: 10.811.046 Ft telek és 312.736 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	87596/0/A/3
Cím	Pázmány Péter utca 41. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	7/2
Lakás területe	64 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat az 2.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	37.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +56.978 Ft 2006-ban +6.950 Ft 2006-ban +425.244 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	17.567.950 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	10.811.046 Ft
Épület könyvszerinti értéke	312.736 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Pázmány Péter utca 41. fsz. 3. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

3.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/71/A/44 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kőrakás park 34. 7. em. 44.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

**és** a Lakás bérlői 2023. december 18-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 27-én készült értékbecslés szerint: 32.100.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

*d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”*

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 17.655.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 1.291.637 Ft** (ebből: 182.138 Ft telek és 1.109.499 Ft épület)

### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/71/A/44
Cím	Kórákás park 34. 7. em. 44.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/14
Lakás területe	53 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 3.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	32.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +359.432 Ft 2023-ban +927.411 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.718.325 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	182.138 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.109.499 Ft

### Főépítész nyilatkozata

A Kórákás park 34. 7. em. 44. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

4.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/38/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskom park 2. fsz. 1/a.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2024. január 12-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 8-án készült értékbecslés szerint: 36.400.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 20.020.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 1.313.744 Ft** (ebből: 246.862 Ft telek és 1.066.882 Ft épület)

### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/38/A/1
Cím	Páskom park 2. fsz. 1/a.



Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/4
Lakás területe	65 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 4.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	36.400.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +622.898 Ft 2006-ban +1.003 Ft 2010-ben +507.326 Ft 2014-ben +454.340 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	875.470 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	246.862 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.066.882 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskom park 2. fsz. 1/a. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

5.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/47/A/50 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Zsókovári utca 45. 11. em. 49.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

és , a Lakás bérlői 2023. december 19-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 8-án készült értékbecslés szerint: 37.600.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 20.680.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 402.758 Ft** (ebből: 170.627 Ft telek és 232.131 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/47/A/50
Cím	Zsókovári utca 45. 11. em. 49.

Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	72/20
Lakás területe	66 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 5.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	37.600.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +454.671 Ft 2006-ban +215 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.797.255 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	170.627 Ft
Épület könyvszerinti értéke	232.131 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Zsókvár utca 45. 11. em. 49. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

6.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/75/A/414 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 93. 4. em. 25.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérloje 2024. január 8-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 12-én készült értékbecslés szerint: 28.100.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

*d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”*

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 15.455.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 217.186 Ft** (ebből: 116.664 Ft telek és 100.522 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/75/A/414
Cím	Nyírpalota út 93. 4. em. 25.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/56



Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

További adatokat az 6.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	28.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +182.612 Ft 2006-ban +4.542 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	9.721.973 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	116.664 Ft
Épület könyvszerinti értéke	100.522 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 93. 4. em. 25. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

7.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/192/A/86 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 60. 10. em. 43.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2024. január 10-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 12-én készült értékbecslés szerint: 28.900.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 15.895.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 296.269 Ft** (ebből: 197.412 Ft telek és 98.857 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/192/A/86
Cím	Nyírpalota út 60. 10. em. 43.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	516/54
Lakás területe	47 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél

Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 7.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	28.900.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +186.166 Ft 2006-ban +71 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	9.534.556 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	197.412 Ft
Épület könyvszerinti értéke	98.857 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 60. 10. em. 43. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

8.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/2/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. november 16-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 12-én készült értékbecslés szerint: 39.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 25.675.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 1.160.275 Ft** (ebből: 282.337 Ft telek és 877.938 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/2/A/47
Cím	Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	288/20
Lakás területe	61 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram



	- víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 8.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	39.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +348.474 Ft 2006-ban +455 Ft 2009-ben +470.940 Ft 2014-ben +15.083 Ft 2014-ben +421.156 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.748.820 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	282.337 Ft
Épület könyvszerinti értéke	877.938 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.
--

9.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/115/A/12 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 12. 2. em. 10.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. december 13-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 12-én készült értékbecslés szerint: 41.200.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 22.660.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 364.201 Ft** (ebből: 189.102 Ft telek és 175.099 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/115/A/12
Cím	Nyírpalota út 12. 2. em. 10.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	129/6
Lakás területe	64 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz

	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 9.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	41.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +340.879 Ft 2006-ban +698 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	822.444 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	189.102 Ft
Épület könyvszerinti értéke	175.099 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 12. 2. em. 10. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

10.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 85950/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 68. fsz. 5.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. szeptember 6-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 18-án készült értékbecslés szerint: 18.800.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

a) 15 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 25%, mely a vételár 75%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 14.100.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 3 800 602 Ft** (ebből: 2.763.153 Ft telek és 1.037.449 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	85950/0/B/1
Cím	Népfelkelő utca 68. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	6/3
Lakás területe	31 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Szobák száma	1
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	közepes



További adatokat a 10.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	18.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +55.747 Ft 2005-ben +96.710 Ft 2006-ban +24.178 Ft 2006-ban +1.805 Ft 2014-ben +535.980 Ft 2014-ben +302.350 Ft 2014-ben +299.640 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	9.448.202 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	2.763.153 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.037.449 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Népfelkelő utca 68. fsz. 5. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

11.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/173/A/60 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 37. 4. em. 17. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. december 12-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 12-én készült értékbecslés szerint: 34.000.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 18.700.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 433.844 Ft** (ebből: 239.885 Ft telek és 193.959 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/173/A/60
Cím	Páskomliget utca 37. 4. em. 17.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	258/16
Lakás területe	55 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram

	- víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 11.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	34.000.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +374.855 Ft 2006-ban +2.403 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.070.523 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	239.885 Ft
Épület könyvszerinti értéke	193.959 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 37. 4. em. 17. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

12.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/89/A/48 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kőrakás park 12. 7. em. 47.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlői 2024. január 16-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 20-án készült értékbecslés szerint: 41.000.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 22.550.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 831.081 Ft** (ebből: 217.765 Ft telek és 613.316 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/89/A/48
Cím	Kőrakás park 12. 7. em. 47.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/3
Lakás területe	65 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó



További adatokat a 12.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	41.000.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +36.984 Ft 2010-ben +423.086 Ft 2014-ben +16.072 Ft 2014-ben +337.068 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	612.885 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	217.765 Ft
Épület könyvszerinti értéke	613.316 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Kőrakás park 12. 7. em. 47. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

A Rendelet 18/A § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhatártól függetlenül a beérkezett kérelmek alapján a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.”

A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.

A Bérlok a kedvezményes lakásvásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatukban vállalták a lakás ingatlanforgalmi értékbecslése díjának megfizetését, melynek összege - az Önkormányzat közbeszerzési eljárásának nyertese, a CPR-Vagyonértékelő Kft.-vel kötött szerződés alapján - a bizottsági határozatokban, egyedileg kerül megállapításra.

A fentebb leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a felsorolt Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és kérelmezők részére történő értékesítését.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. április "10."

  
Csárdi Németh Angéla  
polgármester

## **1. Mellékletek:**

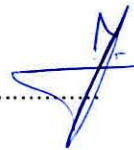
- 1.1. számú melléklet: Páskomliget utca 48. 10. em. 41. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 1.2. számú melléklet: Páskomliget utca 48. 10. em. 41. Összefoglaló
- 1.3. számú melléklet: Páskomliget utca 48. 10. em. 41. Értékelési bizonyítvány
- 2.1. számú melléklet: Pázmány Péter utca 41. fsz. 3. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 2.2. számú melléklet: Pázmány Péter utca 41. fsz. 3. Összefoglaló
- 2.3. számú melléklet: Pázmány Péter utca 41. fsz. 3. Értékelési bizonyítvány
- 3.1. számú melléklet: Kőrakás park 34. 7. em. 44. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 3.2. számú melléklet: Kőrakás park 34. 7. em. 44. Összefoglaló
- 3.3. számú melléklet: Kőrakás park 34. 7. em. 44. Értékelési bizonyítvány
- 4.1. számú melléklet: Páskom park 2. fsz. 1/a. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 4.2. számú melléklet: Páskom park 2. fsz. 1/a. Összefoglaló
- 4.3. számú melléklet: Páskom park 2. fsz. 1/a. Értékelési bizonyítvány
- 5.1. számú melléklet: Zsókovárt utca 45. 11. em. 49. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 5.2. számú melléklet: Zsókovárt utca 45. 11. em. 49. Összefoglaló
- 5.3. számú melléklet: Zsókovárt utca 45. 11. em. 49. Értékelési bizonyítvány
- 6.1. számú melléklet: Nyírpalota út 93. 4. em. 25. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 6.2. számú melléklet: Nyírpalota út 93. 4. em. 25. Összefoglaló
- 6.3. számú melléklet: Nyírpalota út 93. 4. em. 25. Értékelési bizonyítvány
- 7.1. számú melléklet: Nyírpalota út 60. 10. em. 43. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 7.2. számú melléklet: Nyírpalota út 60. 10. em. 43. Összefoglaló
- 7.3. számú melléklet: Nyírpalota út 60. 10. em. 43. Értékelési bizonyítvány
- 8.1. számú melléklet: Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 8.2. számú melléklet: Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15. Összefoglaló
- 8.3. számú melléklet: Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15. Értékelési bizonyítvány
- 9.1. számú melléklet: Nyírpalota út 12. 2. em. 10. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 9.2. számú melléklet: Nyírpalota út 12. 2. em. 10. Összefoglaló
- 9.3. számú melléklet: Nyírpalota út 12. 2. em. 10. Értékelési bizonyítvány
- 10.1. számú melléklet: Népfelkelő utca 68. fsz. 5. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 10.2. számú melléklet: Népfelkelő utca 68. fsz. 5. Összefoglaló
- 10.3. számú melléklet: Népfelkelő utca 68. fsz. 5. Értékelési bizonyítvány
- 11.1. számú melléklet: Páskomliget utca 37. 4. em. 17. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 11.2. számú melléklet: Páskomliget utca 37. 4. em. 17. Összefoglaló
- 11.3. számú melléklet: Páskomliget utca 37. 4. em. 17. Értékelési bizonyítvány
- 12.1. számú melléklet: Kőrakás park 12. 7. em. 47. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 12.2. számú melléklet: Kőrakás park 12. 7. em. 47. Összefoglaló
- 12.3. számú melléklet: Kőrakás park 12. 7. em. 47. Értékelési bizonyítvány



**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):**

Jegyzői Iroda 2024. április "9."

Aláírás: .....



**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2024. április "10."

Aláírás: .....



**4. Jegyzői láttamozás:** 2024. április "10."

Aláírás: .....



**5. Meghívandók:** PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

**7. Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

## Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy

1. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/157/A/394 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 48. 10. em. 41. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 14.630.000 Ft, azaz tizennégymillió-hatszázharmincezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: ..., an.: ...) bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

2. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87596/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 41. fsz. 3. szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 24.570.000 Ft, azaz huszonnégymillió-ötszázhetvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: ..., an.: ...) és (szül. hely, idő: ..., an.: ...) bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

3. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/71/A/44 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kőrakás park 34. 7. em. 44. szám alatti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.655.000 Ft, azaz tizenhétmillió-hatszázötvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: ..., an.: ...) és (szül. hely, idő: ..., an.: ...) bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.



Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

4. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/38/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskom park 2. fsz. 1/A szám alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 20.020.000 Ft, azaz húszmillió-húszezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével **Sócs Zsuzsanna** (szül. hely, idő: Budapest, 1972. július 25.; an.: **Sócs Zsuzsanna**) bérló részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

5. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/47/A/50 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókovár utca 45. 11. em. 49. szám alatti, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 20.680.000 Ft, azaz húszmillió-hatszáznyolcvanezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével **Pálné** (szül. hely, idő: Budapest, 1959. július 5.; an.: **Orbán Erzsébet**) és **József Pál** (szül. hely, idő: Budapest, 1985. június 9.; an.: **Orbán Erzsébet**) bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

6. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/75/A/414 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 93. 4. em. 25. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.455.000 Ft, azaz tizenötmillió-négyszázötvenötezer forint áfamentes

kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)  
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

7. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/192/A/86 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 60. 10. em. 43. szám alatti, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.895.000 Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszázkilencvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)  
2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

8. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/2/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 31. 5. em. 15. szám alatti, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 25.675.000 Ft, azaz huszonötmillió-hatszázhetvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)  
2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)



9. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/115/A/12 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 12. 2. em. 10. szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 22.660.000 Ft, azaz huszontötömillió-hatszázhatvan ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) bérlet részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

10. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85950/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 68. fsz. 5. szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 14.100.000 Ft, azaz tizennégy millió-egyszáz ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) bérlet részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

11. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/173/A/60 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 37. 4. em. 17. szám alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 18.700.000 Ft, azaz tizennyolc millió-hétszáz ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) bérlet részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

12. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/89/A/48 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kórákás park 12. 7. em. 47. szám alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 22.550.000 Ft, azaz huszonkettőmillió-ötszázötvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron. 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) és (szül. hely, idő: an.: ) bérlők részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 17. (döntésre)

2024. november 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)


tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése; 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a, 18/A § (1) – (4) bekezdése; 18/B § (1) bekezdése

**A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 ÁPR 9.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2024 ÁPR 09.  
.....hó .....-n

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/55537/2024

2024.02.21

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/157/A/394 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 48. 10. emelet. ajtó:41.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	151/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/2107/1997/97.10.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94025/1994/IV.11./

jogcím: kisajátítás 19440/1969/VII.18./

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám: 91158/157

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4689
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 67.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	10 007 470
F 18	Becsült érték	2019	10 007 470

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám: 91158/157

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 747 891	10 747 891
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 740 421	10 007 470

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám:

91158/157

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 32-54		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	4689	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon			7
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon			2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:				db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség			1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám:

91158/157

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VÁROS FM Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		59 318 633
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		348 228 026
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 6./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám: 91158/157

A/394

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 32-54			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház: 48	X. emelet	ajtó: 41.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	151/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	151/100000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	7.1	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	2.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	35.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	35.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám: 91158/157

A/394

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	579 327
L 43	Becsült érték	2007	4 523 428
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,9 m<sup>2</sup>-es nyitott erkély területe nincs beszámítva a hasznos alapterületbe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 6. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 270

Helyrajzi szám: 91158/157

A/394

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 177 941	177 941
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 399	178 340
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 280 987	459 327
L 42.4	Bruttó érték változás	2007	+ 120 000	579 327

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

1.2 melléklet

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. december 13.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 48. 10. emelet 41. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/157/A/394	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	151/100.000		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	új költségelví
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1983.09.26
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4689 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	516 db	Ebből önkormányzati:	56 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 48. 10. emelet 41. ajtó	1983.09.26. – 2010.09.30. Bérlő	40 év 2 hónap
		2010.10.01. – 2019.04.15. és unokája, bérletársi jogviszony	
		2019.04.16. – 2023.12.13. kizárólagos bérlő	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1983.09.26. – 2023.12.13.</b>	<b>40 év 2 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			<b>45 %</b>



### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérló a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 48. 10. emelet 41. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.02.20  
12:21:03 +01'00'  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

A bérló nagymamája, lakáscsere útján költözött a tárgyi lakásba a Budapest, XV. kerület Hevesi Gyula utca 61. 6. emelet 36. ajtó szám alatti lakásból, mely bérleti jogviszonyra vonatkozó iratok nem állnak rendelkezésünkre. Tekintettel arra, hogy a tárgyi lakásra megállapított bérleti jogviszony időtartama vonatkozásában a maximális kedvezmény került megállapításra, a korábbi bérlemény bérleti jogviszonya nem került feltüntetésre.

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya 1983. szeptember 26. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből 45 % kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 48. 10. emelet 41. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.02.20  
17:02:54 +01'00'  
Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 48. 10. emelet 41. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.02.21  
11:07:01 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0113
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 48. 10. em. 41.
Helyrajzi száma	: 91158/157/A/394
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 761 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4689 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 151 / 100000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **26 600 000 Ft**  
azaz **Huszonhatmillió-hatszázézer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **600 000 Ft**  
azaz **Hatszázézer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 10.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/58781/2024

2024.02.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87596/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Pázmány Péter utca 41. ép:A. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	64	2 0	48/1000	önkormányzati
-----------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 208293/3/2006/06.08.08

1. bejegyző határozat: 208293/3/2006/06.08.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 208293/3/2006/06.08.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám: 87596

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	2824
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		32.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	17 567 950
F 18	Becsült érték	2019	37 315 613

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám: 87596

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 0	0
F 17.2	Bruttó érték változás	2004	+ 39 747 663	39 747 663
F 17.3	Bruttó érték változás	2007	- 4 014 515	35 733 148
F 17.4	Bruttó érték változás	2008	- 2 394 121	33 339 027
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 15 771 077	17 567 950

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám:

87596

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	<i>kivett lakóház, udvar</i>		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	<i>01 Budapest</i>	Kerület: <i>15.</i>
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	<i>11314 Bp., XV. kerület</i>	
I 04		Út, utca, házszám:	<i>Pázmány Péter utca 41</i>	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	<i>Magyarország</i>	
I 07		Az ingatlan fekvése:	<i>Belterület</i>	<i>1</i>
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <i>2824</i>	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	<input type="text"/>		
I 10	A vagyon jellege:	<i>Egyéb vagyon</i>	<i>2</i>	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>	<i>5</i>	
	Vagyon típusa:	<input type="text"/>		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : <input type="text"/>	<i>5</i>	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	<i>Nincs védettség</i>	<i>1</i>	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám:

87596

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		35 661 881
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		64 528 641
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám:

87596

Érintett HR:

Megjegyzés: Üzemi tdk. forgalom a 87594-en (Pázmány P. u. 45.) keresztül. &lt;070208 kp&gt;



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám: 87596

A/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Pázmány Péter utca 41			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 64		
L 04		közös tulajdoni hányada:	48/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	48/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs			1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz			4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 2	L 13	m <sup>2</sup> : 41.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 8.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 6	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 4.3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : 1.4	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:	db: 1	L 35	m <sup>2</sup> : 2.5		
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:	db: <input type="text"/>	L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 64	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 64	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám: 87596

A/3

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	489 172
L 43	Becsült érték	2004	6 070 978
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 138

Helyrajzi szám: 87596

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 56 978	56 978
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 950	63 928
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 425 244	489 172

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. október 11.			
	Benyújtó:				
	Születési hely, idő:				
	Anyja neve:				
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1153 Budapest, XV. kerület Pázmány Péter utca 41. földszint 3. ajtó			
	Helyrajzi száma:	87596/0/A/3	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere	
	Alapterület:	64 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan	
	Eszmei tulajdoni hányad:	48/1000			
	Szobák száma:	2 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci	
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	2007.05.01.	
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	2824 m <sup>2</sup>			
	Lakások száma összesen:	7 db	Ebből önkormányzati:	2 db	
	Társasházzá alakítás:	2006. július 13.			

### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1153 Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. földszint 2. ajtó
	Bérbeadás jogcíme:	méltányosság
	Típusa	határozott, majd határozatlan 2005.03.01-től
	Kezdet:	2002. április 1.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1153 Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. földszint 2. ajtó	2002.04.01. – 2007.04.30. – Bérlő	5 év 1 hónap
2.	1153 Budapest, XV. kerület Pázmány Péter utca 41. földszint 3. ajtó	2007.05.01. – Bérlő 2018.07.01. – Bérlő gyermekével bérlőtársi iroviszony létesítés, házassáskötés utáni neve:	16 év 5 hónap
ÖSSZESEN:		2002.04.01. – 2023.10.11.	21 év 6 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/A. § (1) bekezdés szerint b) pontja szerint			35 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlők a formanyomtatványon nem nyilatkoztak arról, hogy a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt igénybe kívánnak-e venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Pázmány Péter utca 41. földszint 3. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.02.21  
14:22:23 +01'00'  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérelti jogviszonya 2002. április 1. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlők részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Pázmány Péter utca 41. földszint 3. ajtó szám alatti lakás Bérlők részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta: Kovács Lajos  
Dátum: 2024.02.22 13:52:54  
+01'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Pázmány Péter utca 41. földszint 3. ajtó szám alatti lakás  
3érlők részére történő elidegenítését

és

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Digitálisan aláírta:  
Tóth Imre  
Dátum: 2024.02.22  
15:41:53 +01'00'

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0125
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Pázmány Péter utca 41. „A” épület földszint 3.
Helyrajzi száma	: 87596/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: öröklakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 64 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 64 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 590 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2827 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 48 / 1000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: földszinti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **37 800 000 Ft**  
azaz **Harminchétmillió-nyolcszázézer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **10 860 000 Ft**  
azaz **Tízmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 8.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/58787/2024

2024.02.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/71/A/44 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Kőrakás park 34. 7. emelet. ajtó:44.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	1 2	53/3309	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999981/1999/1999.04.22

2. bejegyző határozat: 125804/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125804/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125804/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	523
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		76.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2006	2 718 325
F 18	Becsült érték	2003	2 834 493

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 834 493	2 834 493
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 116 168	2 718 325

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám:

91158/71

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Körakás park 34
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> : 523	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5	
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség 1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám:

91158/71

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		18 536 489
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		109 700 482
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/44

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Körakás park 34		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: VII.emelet	ajtó: 44.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	53
L 04		közös tulajdoni hányada:	53/3309	
L 05	A lakásból résztulajdon:	53/3309		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2	

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	17.8	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.6	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	db:	1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		db:		L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.8	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	52.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	52.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/44

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2023	1 286 843
L 43	Becsült érték	2023	7 503 743
L 44	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/44

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 359 432	359 432
L 42.2	Bruttó érték változás	2023	+ 927 411	1 286 843

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. december 18.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Kórkás park 34. 7. emelet 44. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/71/A/44	Bérbeadás jogcíme:	lakásbérleti jogviszony folytatás
	Alapterület:	53 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	53/3309		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci II
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1993.11.04.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	523 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	65 db	Ebből önkormányzati:	14 db
	Társasházzá alakítás:	1992. június 04.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Kórkás park 34. 7. emelet 44. ajtó	1974.01.15 – 1993.11.03. (előző férjezett neve: sz.n.: Bérlő	-
		1993.11.04. – 2023.12.18. – <b>lemondott lakásbérleti jogviszonyáról</b> gyermeke javára	30 év 1 hónap
		2023.10.24. – Bérlő házastársával, bérnotársi jogviszony létesítése	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1993.11.04. – 2023.12.18.</b>	<b>30 év 1 hónap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE</b> 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			<b>45 %</b>



### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlok a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kívánnak igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Kőrakás park 34. 7. emelet 44. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.02.21  
14:03:14 +01'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlok bérleti jogviszonya **1993. november 04. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a **Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlok részére történő elidegenítését.**

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Kőrakás park 34. 7. emelet 44. ajtó szám alatti lakás és Bérlok részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta: Kovács Lajos  
Dátum: 2024.02.22 13:51:53  
+01'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Kőrakás park 34. 7. emelet 44. ajtó szám alatti lakás és Bérlok részére történő elidegenítését

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Tóth Imre  
Digitálisan aláírta:  
Tóth Imre  
Dátum: 2024.02.22  
15:41:10 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményvét a csatolt melléklet tartalmazza

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0127
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Kórákás park 34. 7. em. 44.
Helyrajzi száma	: 91158/71/A/44
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 606 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 523 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 53 / 3309
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **32 100 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **710 000 Ft**  
azaz **Hétszáz tízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/58817/2024

2024.02.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/38/A/1 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Páskom park 2. földszint. ajtó:1/A.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	194/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999978/1999/

2. bejegyző határozat: 216852/1993/1993.11.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 216852/1993/1993.11.12

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 216852/1993/1993.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám: 91158/38

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	611
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	875 470
F 18	Becsült érték	2019	875 470

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám: 91158/38

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 921 266	921 266
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 45 796	875 470

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám:

91158/38

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Páskom park 2
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	611
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám:

91158/38

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VÁROS FM Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		5 877 508
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		33 703 808
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám: 91158/38

A/1

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskom park 2			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 1/a.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	194/10000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	194/10000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes <input type="text"/> 5			
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos <input type="text"/> 1			
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz <input type="text"/> 7			
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van <input type="text"/> 2			
L 10	Fűtési mód:	távfűtés <input type="text"/> 1			
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv <input type="text"/> 2			

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 2	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/> 1	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 10.6	
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/> 1	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 6.6	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	<input type="text"/> 1	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 31		WC:	db: <input type="text"/> 1	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> .8	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:	db: <input type="text"/> 2	L 35	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 4.5		
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:	db: <input type="text"/> 1	L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 1.3		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 64.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 64.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám: 91158/38

A/1

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	1 585 567
L 43	Becsült érték	2014	9 059 564
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Egyéb helyiségként a lakáshoz tartozó 2,7 m<sup>2</sup>-es loggiát 1/2-es szorzóval vettük nyilvántartásba.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 209

Helyrajzi szám: 91158/38

A/1

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 622 898	622 898
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 003	623 901
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 507 326	1 131 227
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 454 340	1 585 567

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 12.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Páskom park 2. földszint 1/A. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/038/A/001	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	65 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	194/10000		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdetre:	1999.12.15.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	611 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	65 db	Ebből önkormányzati:	4db
	Társasházzá alakítás:	1993. november 10.		

#### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1153 Budapest, XV. kerület Fő út 72. földszint 7-8.
	Bérbeadás jogcíme:	bérlés
	Típusa	határozatlan idejű
	Kezdetre:	1993. december 01.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1153 Budapest, XV. kerület Fő út 72. földszint 7-8. ajtó	1993.12.01. – 1999.12.14. és érlők	6 év 14 nap
2.	1157 Budapest, XV. kerület Páskom park 2. földszint 1. ajtó	1999.12.15. – 2003.07.31. előző bérlemény életveszélyes állapota miatt ideiglenes elhelyezés	3 év 7 hónap
		2003.08.01. – 2012.05.01. s Bérlők részére végleges jellegű bérbeadás	8 év 9 hónap
		2012.08.01. – 2024.01.12. kizárólagos bérlő 2013.08.31. – Bérlő neve házasságkötést követően változott	11 év 5 hónap
ÖSSZESEN:		1993.12.01. – 2024.01.12.	30 év 1 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/A. § (1) bekezdés szerint d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Páskom park 2. földszint 1/A. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Dátum: 2024.02.21  
145635+0100

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya 1993. december 1. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskom park 2. földszint 1/A. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.02.22  
14:04:00 +01'00'

**Kovács Lajos**

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskom park 2. földszint 1/A. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Tóth Imre

Digitálisan aláírta:  
Tóth Imre  
Dátum: 2024.02.22  
15:34:09 +01'00'

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0129
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Páskom park 2. fsz. 1/A.
Helyrajzi száma	: 91158/38/A/1
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 65 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 65 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 560 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 611 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 194 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: földszinti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **36 400 000 Ft**  
azaz **Harminchatmillió-négyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 010 000 Ft**  
azaz **Egymillió-tízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 8.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/58841/2024

2024.02.23

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/47/A/50 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 45. 11. emelet. ajtó:49.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	66	2 1	66/3844	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 209039/1995/1995.11.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 209039/1995/1995.11.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FÖV. XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám: 91158/47

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	473
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		90.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	2 797 255
F 18	Becsült érték	2019	3 001 097

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám: 91158/47

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 3 315 337	3 315 337
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 69 769	3 245 568
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 134 073	3 111 495
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 314 240	2 797 255

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám:

91158/47

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 45	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> : 473	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon	7	
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám:

91158/47

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		20 139 252
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		158 575 553
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám:

91158/47

Érintett HR:

Megjegyzés: 91158/47/A/18 hrsz értékesítve 2006.02. 15.

lapszám: 15. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám: 91158/47

A/50

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Zsókavár utca 45
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház: XI. emelet ajtó: 49.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: m <sup>2</sup> : 66
L 04		közös tulajdoni hányada: 66/3844
L 05	A lakásból résztulajdon:	66/3844
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos 1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv 2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 2	L 13	m <sup>2</sup> : 31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m <sup>2</sup> : 8.8	
L 22		hall:	db: 1	L 23	m <sup>2</sup> : 4.5	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 6.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : .8	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db: 2	L 35	m <sup>2</sup> : 4.4	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 65.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 65.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 15. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám: 91158/47

A/50

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	454 886
L 43	Becsült érték	2004	8 044 671
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 15. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 197

Helyrajzi szám: 91158/47

A/50

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 454 671	454 671
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 215	454 886

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlők által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	Benyújtás időpontja:	2023. december 19.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		Bérlő
<b>BÉRLEMÉNY</b>	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 45. 11. emelet 49. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/47/A/50	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	66 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	66/3844		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1989.09.15.
	<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	Telek nagyság:	473 m <sup>2</sup>	
Lakások száma összesen:		72 db	Ebből önkormányzati:	20 db
Társasházzá alakítás:		1995.10.25.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 45. 11. emelet 49. ajtó	1989.09.15.– 2023.12.19.	34 év 3 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1989.09.15. – 2023.12.19.</b>	<b>34 év 3 hónap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint</b>			<b>45 %</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A **Bérlők** a formanyomtatványon tett **nyilatkozata szerint** a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kívánnak igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókavár utca 45. 11. emelet 49. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.02.21  
14:40:19 +01'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlők bérleti jogviszonya **1989. szeptember 15. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlők részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszonyt a Budapest. XV. kerület Zsókavár utca 45. 11. emelet 49. ajtó szám alatti lakás Bérlők részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.02.22  
14:04:57 +01'00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Zsókavár utca 45. 11. emelet 49. ajtó szám alatti lakás Bérlők részére történő elidegenítését

a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az **értékbecslési szakvélemény megrendelését** és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Tóth Imre  
Digitálisan aláírta: Tóth Imre  
Dátum: 2024.02.22  
15:35:13 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

b) **Nem támogatom**, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0130
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókvár utca 45. 11. em. 49.
Helyrajzi száma	: 91158/47/A/50
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 66 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 66 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 569 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 473 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 66 / 3844
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **37 600 000 Ft**  
azaz **Harminchétmillió-hatszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **690 000 Ft**  
azaz **Hatszázkilencvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 8.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/72402/2024

2024.03.06

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/75/A/414 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 93. 4. emelet. ajtó:25.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	129/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 118257/1994/1994.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118257/1994/1994.06.01

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 127506/1992/1992.06.26

jogcím: eredeti felvétel 118257/1994/1994.06.01

jogállás: tulajdonos

név: BP.FŐVÁROS XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám: 91158/75

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4385
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		72.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	9 721 973
F 18	Becsült érték	2019	9 869 179

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám: 91158/75

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 014 244	10 014 244
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 73 668	9 940 576
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 36 563	9 904 013
F 17.4	Bruttó érték változás	2006	- 36 429	9 867 584
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 36 325	9 831 259
F 17.6	Bruttó érték változás	2017	+ 36 626	9 867 885
F 17.7	Bruttó érték változás	2019	- 145 912	9 721 973

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám:

91158/75

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Nyírpalota út 81-95	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	4385
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:			
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:			
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:			

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám:

91158/75

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		65 241 149
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		391 788 351
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám: 91158/75

A/414

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 81-95			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 93	IV. emelet	ajtó: 25.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	129/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	129/100000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1		
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	7		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2		

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 1	L 13	m <sup>2</sup> : 18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m <sup>2</sup> : 7.1	
L 22		hall:	db:	L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 4.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 2.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> : 2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db:	L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 35.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 35.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám: 91158/75

A/414

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	187 154
L 43	Becsült érték	2004	4 207 612
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

*A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.*

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 279

Helyrajzi szám: 91158/75

A/414

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 182 612	182 612
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 542	187 154

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 08.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 93. 4. emelet 25. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/75/A/414	Bérbeadás jogcíme:	új kiutalás
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	129/100000		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	1974.08.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4385 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518 db	Ebből önkormányzati:	56 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 30.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 93. 4. emelet 25. ajtó	1974.08.01. – 2024.01.08. bérlő, új kiutalás, határozatlan időtartamra	49 év 5 hónap
ÖSSZESEN:		1974.08.01. – 2024.01.08.	49 év 5 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérló a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 93. 4. emelet 25. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.03.01  
10:50:10 +01'00'  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **1974. augusztus 01. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. Nyírpalota út 93. 4. emelet 25. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.04  
11:29:08 +01'00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 93. 4. emelet 25. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérló részére történő

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.05  
13:59:42 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0134
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 93. 4. em. 25.
Helyrajzi száma	: 91158/75/A/414
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 802 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4385 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 129 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **28 100 000 Ft**  
azaz **Huszonnyolcmillió-egyszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **480 000 Ft**  
azaz **Négyszáznolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 19.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/72408/2024

2024.03.06

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/192/A/86 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 60. 10. emelet. ajtó:43.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	47	1 1	47/23300	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.05.10

2. bejegyző határozat: 128721/1994/1994.06.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 128721/1994/1994.06.16

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 128721/1994/1994.06.16

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám: 91158/192

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4645
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		65.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	9 534 556
F 18	Becsült érték	2019	9 755 369

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám: 91158/192

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 319 676	10 319 676
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 146 527	10 173 149
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 74 287	10 098 862
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 564 306	9 534 556

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám:

91158/192

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Nyírpalota út 58-80
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> : 4645	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5	
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség 1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	Allandó jellegű térítéssmenteshasználati jog	/
------	--	---

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám:

91158/192

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		50 365 373
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		326 970 168
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám:

91158/192

Érintett HR:

Megjegyzés: Földhivatali bejegyző határozat szerint (234868/1/2006.) 91158/192/A/524 fogorvosi rendelő ECO-DETÁL BT tulajdona lett.  
OK 20061128 kp



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám: 91158/192

A/86

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 58-80			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 60	X. emelet	ajtó: 43.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	47/23300		
L 05	A lakásból résztulajdon:	47/23300			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1		
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	7		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2		

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 1	L 13	m <sup>2</sup> : 18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m <sup>2</sup> : 11.8	
L 22		hall:	db:	L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 6.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : .9	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 47.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 47.1	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám: 91158/192

A/86

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	186 237
L 43	Becsült érték	2004	5 591 166
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 4,03 m<sup>2</sup>-es nyitott erkély tartozik, ami nincs beszámítva az alapterületbe.  
A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 121

Helyrajzi szám: 91158/192

A/86

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 186 166	186 166
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 71	186 237

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 10.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 60. 10. emelet 43. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/192/A/86	Bérbeadás jogcíme:	lakásbérlési jogviszony folytatás
	Alapterület:	47 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	47/23300		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	2020.03.21
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4645 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	516 db	Ebből önkormányzati:	54 db
	Társasházzá alakítás:	1994. május 10.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 60. 10. emelet 43. ajtó	1973.09.26. – 1995.10.31. és : bérlők	22 év 1 hónap 5 nap
		1995.11.01. – 2020.03.20. bérlő	24 év 4 hónap 17 nap
		2020.03.21. – 2024.01.10. az elhunyt bérlő gyermekje jogviszony folytató	3 év 9 hónap 20 nap
ÖSSZESEN:		1973.11.01. – 2024.01.10.	50 év 3 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérló a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett **vételárának** összegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt** kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 60. 10. emelet 43. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.03.01  
10:47:59 +01'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy Bérló bérleti jogviszonya **1973. szeptember 26. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 60. 10. emelet 43. ajtó szám alatti lakás . Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta: Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.04  
11:27:55 +01'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 60. 10. emelet 43. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérló részére történő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.05  
13:58:49 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0135
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Nyírpalota út 60. 10. em. 43.
Helyrajzi száma	: 91158/192/A/86
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 47 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 47 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 614 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4545 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 47 / 23300
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **28 900 000 Ft**  
azaz **Huszonnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **780 000 Ft**  
azaz **Hétszáznyolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 19.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/77004/2024

2024.03.11

## BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/2/A/47 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Erdőkerülő utca 31. 5. emelet. ajtó:15.

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	61	2 1	61/15966	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/

## 2. bejegyző határozat: 500015/368/1997/97.07.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167595/1993/1993.07.05

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 167595/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: FÖV.XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1150 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

## III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám: 91158/2

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	3210
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		70.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 748 820
F 18	Becsült érték	2019	4 910 826

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám: 91158/2

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 4 994 407	4 994 407
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 162 006	4 832 401
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 83 581	4 748 820

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám:

91158/2

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Erdőkerülő utca 29-45		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	3210	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon			7
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon			2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:				db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség			1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám:

91158/2

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		22 751 689
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		142 940 755
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám: 91158/2

A/47

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Erdőkerülő utca 29-45			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 31	V. emelet	ajtó: 15.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 61		
L 04		közös tulajdoni hányada:	61/15966		
L 05	A lakásból résztulajdon:	61/15966			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 2	L 13	m <sup>2</sup> : 31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m <sup>2</sup> : 10.5	
L 22		hall:	db:	L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 6.9	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : .8	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m <sup>2</sup> : 1.4	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 60.7	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 60.7	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám: 91158/2

A/47

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	1 256 108
L 43	Becsült érték	2014	8 270 653
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 159

Helyrajzi szám: 91158/2

A/47

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 348 474	348 474
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 455	348 929
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 470 940	819 869
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 15 083	834 952
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 421 156	1 256 108

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

8.2. melléklet



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

JEGYZŐI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/707-2/2024

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. november 16.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 31. 5. emelet 15. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/002/A/047	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	61 m <sup>2</sup>	Bérbeadás jogcíme:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:			
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	2009.10.15.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	3210 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	288 db	Ebből önkormányzati:	20 db
	Társasházzá alakítás:	1993. június 23.		

### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1158 Budapest, XV. kerület Bezilla Nándor utca 36. földszint 2.
	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Típusa	határozatlan
	Kezdet:	2000. augusztus 1.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1158 Budapest, XV. kerület Bezsilla Nándor utca 36. földszint 2. ajtó	2000.08.01. – 2009.10.14.	9 év 2 hónap
2.	1157 Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 31. 5. emelet 15. ajtó	2009.10.15. – 2023.11.16.	14 év 1 hónap
ÖSSZESEN:		2000.08.01. – 2023.11.16.	23 év 3 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint			35 %

### 4. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 5. Főépítési vélemény

Az Erdőkerülő utca 31. 5. emelet 15. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.03.25  
11:35:49 +01'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 6. Összefoglaló javaslat

A rendelkezésre álló iratanyag vizsgálata során megállapításra került, hogy a Budapest, XIII. kerület Angyalföldi u. 38. fszt. 12. szám alatti önkormányzati lakásból költözött a XV. kerületbe.

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **2000. augusztus 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 31. 5. emelet 15. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.06  
10:00:05 +01'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

Idősbarát önkormányzat • Befogadó település

Az Erdőkerülő utca 31. 5. emelet 15. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérlő részére

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az **értékbecslési szakvélemény megrendelését** és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné  
Németh  
Angéla

  
Digitálisan aláírta: Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.07 11:49:10 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) **Nem támogatom**, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0140
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Erdőkerülő u. 31. 5. em. 15.
Helyrajzi száma	: 91158/2/A/47
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 61 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 61 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 647 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1576 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 61 / 15966
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **39 500 000 Ft**  
azaz **Harminckilencmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **510 000 Ft**  
azaz **Ötszáztízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 20.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/76996/2024

2024.03.11

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/115/A/12 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 12. 2. emelet. ajtó:10.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	64	2 1	64/6348	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999982/1999/1999.04.27

2. bejegyző határozat: 127223/1992/1992.06.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127223/1992/1992.06.25

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 127223/1992/1992.06.25

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám: 91158/115

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	911
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		82.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	822 444
F 18	Becsült érték	2019	964 078

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám: 91158/115

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 124 112	1 124 112
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 159 726	964 386
F 17.3	Bruttó érték változás	2016	- 109 235	855 151
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 32 707	822 444

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám:

91158/115

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Nyírpalota út 12-14		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	911	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon			2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :			1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség			1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám:

91158/115

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		2 408 153
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		35 149 346
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám: 91158/115

A/12

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 12-14			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 12	II. emelet	ajtó: 10.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 63		
L 04		közös tulajdoni hányada:	63/6348		
L 05	A lakásból résztulajdon:	63/6348			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs			1
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	10.6	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	6.5	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	2	L 35	m <sup>2</sup> :	4.2	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	1.3	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	64.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	64.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám: 91158/115

A/12

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	341 577
L 43	Becsült érték	2004	7 700 879
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 2,7 m<sup>2</sup>-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva a lakás alapterületébe. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 282

Helyrajzi szám: 91158/115

A/12

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 340 879	340 879
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 698	341 577

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. december 11.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 12. 2. emelet 10. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/115/A/12	Bérbeadás jogcíme:	lakás kiutalása
	Alapterület:	64 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	63/6348		
	Szobák száma:	2+3 félszobás	Bérleti díj kategória:	költségelvű
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	1983.10.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	911 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	129 db	Ebből önkormányzati:	6 db
	Társasházzá alakítás:	1992. június 18.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 12. 2. emelet 10. ajtó	1983.10.01.-2006.11.16. Sándorné bérlőtársak	40 év 2 hónap
		2007.03.01.-2023.12.11 elhunytát követően jogviszony rendezése, kizárólagos bérlő, jogviszony folyamatosnak tekinthető	
ÖSSZESEN:		1985.10.01. – 2023.12.12	40 év 2 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/A. § (1) bekezdés szerint d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 12. 2. emelet 10. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.03.25  
11:32:44+01:00

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya 1983.10.01. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből 45 % kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest. XV. kerület Nyírpalota út 12. 2. emelet 10. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.06  
10:11:46 +01:00

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 12. 2. emelet 10. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.07  
11:49:57 +01:00

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0138
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Nyírpalota út 12. 2. em. 10.
Helyrajzi száma	: 91158/115/A/12
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 64 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 64 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 643 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 911 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 64 / 6348
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **41 200 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **780 000 Ft**  
azaz **Hétszáznyolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 20.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/76999/2024

2024.03.11

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 85950/0/B/1 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Népfelkelő utca 68. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	31	1 0	31/318	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 275303/1/2003/03.08.26

2. bejegyző határozat: 37865/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 275303/1/2003/03.08.26

tulajdoni hányad változás alapító okirat módosítással.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37865/1995/1995.01.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 37865/1995/1995.01.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1029
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		33.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	9 448 202
F 18	Becsült érték	2019	9 448 202

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 16 605 931	16 605 931
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 7 157 729	9 448 202

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám:

85950

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Népfelkelő utca 68		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1029	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	2	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám:

85950

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		22 569 887
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		49 863 076
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

B/1

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Népfelkelő utca 68			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		31
L 04		közös tulajdoni hányada:	31/318		
L 05	A lakásból résztulajdon:	31/318			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos			3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany			5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	19.8
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	9.8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	1.3
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:	db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:	db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	30.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	30.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

B/1

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	1 316 410
L 43	Becsült érték	2014	5 239 827
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

B/1

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 55 747	55 747
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 96 710	152 457
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 24 178	176 635
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 1 805	178 440
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 535 980	714 420
L 42.6	Bruttó érték változás	2014	+ 302 350	1 016 770
L 42.7	Bruttó érték változás	2014	+ 299 640	1 316 410

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

10.2. melléklet



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

JEGYZŐI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/722-2/2024

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási  
Osztály

Ügyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 06.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:	\		
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:			
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1154 Budapest, XV. kerület Népfelkelő utca 68. földszint 5. ajtó		
	Helyrajzi száma:	85950/000/B/001	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	31 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozott
	Eszmei tulajdoni hányad:	207/100.000		
	Szobák száma:	1 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	komfortos	Kezdetre:	2014.09.15.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	1029 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	6 db	Ebből önkormányzati:	3 db
	Társasházzá alakítás:	1996. január 12.		

### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 71. 2. emelet 2. ajtó
	Bérbeadás jogcíme:	méltányosság
	Típusa	határozott
	Kezdetre:	2007. március 01.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 71. 2. emelet 2. ajtó	2007.03.01. – 2008.02.28. méltányosság	16 év 6 hónap
		2008.02.29. – 2012.02.28. ismételt bérbeadás	
		2012.06.01. – 2013.05.31. ismételt bérbeadás kérelmét a szerződés lejáta előtt határidőben benyújtotta, az illetékes bizottság a cserelakás elfogadása után tárgyalta a szerződés hosszabbításának ügyét	
2.	1154 Budapest, XV. kerület Népfelkelő utca 68. földszint 5. ajtó	2014.09.15. – 2017.09.14. lakásgazdálkodási érdek	16 év 6 hónap
		2017.09.15. – 2022.09.14. ismételt bérbeadás	
		2022.09.15. – 2023.09.06. ismételt bérbeadás 5 év határozott időtartamra 2027.09.14-ig	
ÖSSZESEN:		2007.03.01. – 2023.09.06.	16 év 6 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerint			25%

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérelő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítész vélemény

A Népfelkelő utca 68. földszint 5. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Dátum: 2024.03.05  
11:37:41 +0100

Sipos Gábor  
Főépítész

### 4. Összefoglaló

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérelő bérleti jogviszonya **2007. március 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.)

önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **25 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlőd részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Népfelkelő utca 68. földszint 5. ajtó szám alatti lakás Bérlőd részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács  
Lajos

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.06  
10:12:55 +01'00'

**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Népfelkelő utca 68. földszint 5. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérlőd részére

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné  
Németh Angéla

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.07  
11:51:45 +01'00'

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0139
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1154 Budapest, Népfelkelő u. 68. fsz. 5
Helyrajzi száma	: 85950/0/B/1
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 31 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 31 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 608 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1029 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 31 / 318
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **18 800 000 Ft**  
azaz **Tizennyolcmillió-nyolcszázézer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **8 020 000 Ft**  
azaz **Nyolcmillió-húszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 18.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 20.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/76990/2024

2024.03.11

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/173/A/60 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 37. 4. emelet. ajtó:17.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	55	1 2	55/11616	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/1999.05.03

1. bejegyző határozat: 500015/2672/1997/97.10.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79426/1994/II.28./

jogcím: kisajátítás 19440/1969/VII.18./

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám: 91158/173

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2413
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		59.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 070 523
F 18	Becsült érték	2019	3 149 045

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám: 91158/173

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 3 385 180	3 385 180
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 314 657	3 070 523

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám:

91158/173

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 35-45	
I 05		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 41	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2413
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/>	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám:

91158/173

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		19 360 534
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		108 034 278
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám: 91158/173

A/60

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 35-45			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház: 37	IV. emelet	ajtó: 17.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	55/11616		
L 05	A lakásból résztulajdon:	55/11616			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1	
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz		7	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés		1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv		2	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	19.7	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	db:	1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		db:		L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.9
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	55	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	55	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám: 91158/173

A/60

L

## A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	377 258
L 43	Becsült érték	2004	6 699 855
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 4,03 m<sup>2</sup>-es nyitott erkély tartozik, ami nincs beszámítva az alapterületbe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 319

Helyrajzi szám: 91158/173

A/60

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 374 855	374 855
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 403	377 258

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023.december 12.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 37. 4. emelet 17. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/173/A/60	Bérbeadás jogcíme:	lakás kiutalása
	Alapterület:	55 m <sup>2</sup>	Bérlési jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	55/11616		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	Bérlési díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1985.01.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	2413 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	258 db	Ebből önkormányzati:	16 db
	Társasházzá alakítás:	1994. április 15.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 37. 4. emelet 17. ajtó	1985.01.01.-2004.01.22. és bérletársak	38 év 11 hónap
		2004.06.01.-2020.01.26 elhunytát követően jogviszony rendezése, kizárólagos bérlő, jogviszony folyamatosnak tekinthető	
		2020.01.27-2020.08.17. bérlőtársi jogviszony részletesebb	
		2020.08.17.-2023.12.12. elhunytát követően kizárólagos bérlő	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1985.01.01. – 2023.12.12</b>	<b>38 év 11 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/A. § (1) bekezdés szerint d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett vételárának összegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 37. 4. emelet 17. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.03.05  
11:30:11 +01:00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1985.01.01. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 37. 4. emelet 17. ajtó szám alatti lakás s Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.06  
10:14:14 +01:00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 37. 4. emelet 17. ajtó szám alatti lakás történő elidegenítését

Bérő részére

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.07  
11:52:22 +01:00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0137
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 37. 4. em. 17.
Helyrajzi száma	: 91158/173/A/60
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 55 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 619 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2413 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 55 / 11616
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **34 000 000 Ft**  
azaz **Harmincnégy millió- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **970 000 Ft**  
azaz **Kilencszázhetven ezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. március 12.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 20.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/83622/2024

2024.03.18

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/89/A/48 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Kőrakás park 12. 7. emelet. ajtó:47.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	194/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.04.26

2. bejegyző határozat: 221534/1993/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221534/1993/

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 221534/1993/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám: 91158/89

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	540
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		73.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	612 885
F 18	Becsült érték	2019	612 885

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám: 91158/89

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 653 184	653 184
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 40 299	612 885

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám:

91158/89

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	
I 02	Az ingatlan címe	Megye: <input type="text" value="01"/> Budapest Kerület: <input type="text" value="15"/>
I 03		Helység azonosító törzsszáma: <input type="text" value="11314"/> Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám: <input type="text" value="Körakás park 12"/>
I 05		Út, utca, házszám:
I 06		Az ingatlan országa: <input type="text" value="Magyarország"/>
I 07	Az ingatlan fekvése:	<input type="text" value="Belterület"/> <input type="text" value="1"/>
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text" value="540"/>
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	<input type="text"/>
I 10	A vagyon jellege:	<input type="text" value="Egyéb vagyon"/> <input type="text" value="2"/>
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	<input type="text" value="Forgalomképes"/> <input type="text" value="5"/>
	Vagyon típusa:	
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : <input type="text" value="1"/>
I 13	Műemléki és természeti védettség:	<input type="text" value="Nincs védettség"/> <input type="text" value="1"/>

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám:

91158/89

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		7 045 748
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		30 735 748
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám: 91158/89

A/48

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Körakás park 12		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: VII.emelet	ajtó: 47.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	64
L 04		közös tulajdoni hányada:	194/10000	
L 05	A lakásból résztulajdon:	194/10000		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés		1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv		2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	10.6	
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	2.9	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	6.6	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	db:	1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		db:		L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	1.6	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	1.3	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	64.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	64.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám: 91158/89

A/48

L

## A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	813 210
L 43	Becsült érték	2014	8 288 210
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 2,7 m<sup>2</sup>-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 259

Helyrajzi szám: 91158/89

A/48

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 36 984	36 984
L 42.2	Bruttó érték változás	2010	+ 423 086	460 070
L 42.3	Bruttó érték változás	2014	+ 16 072	476 142
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 337 068	813 210

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

12.2. wellerist



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

JEGYZŐI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/710-3/2024

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 16.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	Bérlő
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 12. 7. emelet 47. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/89/A/48	Bérbeadás jogcíme:	jogviszony folytatás
	Alapterület:	65 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	194/10.000		
	Szobák száma:	2+1 szobás	Bérleti díj kategória:	költségelví
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1974.03.20.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	540 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	65 db	Ebből önkormányzati:	3 db
	Társasházzá alakítás:	1993. november 10.		

## 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 12. 7. emelet 47. ajtó	1974.03.20. – 1991.03.26. Bérlők	17 év 6 nap
		1991.03.27. – 1999.05.28. kizárólagos bérlő házastársa elhunytát követően	8 év 2 hónap
		1999.05.29. – 2008.10.30. és Bérlő, Bérlő unokái bérlőtársi jogviszonyban a lakásbérleti jog folytatói	9 év 5 hónap
		2008.11.01. – 2024.01.16. Bérlők édesanyja – bérlőtársi jogviszony létesítés	15 év 2 hónap
ÖSSZESEN:		1974.03.20. – 2024.01.16.	49 év 9 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

## 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlők formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kívánnak igénybe venni.

## 4. Főépítési vélemény

A Kőrakás park 12. 7. emelet 47. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Sipos Gábor  
Főépítész

## 5. Összefoglaló javaslat

A 2024. január 16. napján benyújtott vételi szándéknyilatkozattal egyidejűleg lemondott az őt megillető elővásárlási jogáról. Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlők bérleti jogviszonya 1974. március 20. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből 45 % kedvezmény illeti meg.

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlok részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest XV. kerület Kőrakás park 12. 7. emelet 47. ajtó szám alatti lakás : és Bérlok részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.03.12  
14:18:44 +01'00'

Kovács Lajos

**Kovács Lajos**

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Kőrakás park 12. 7. emelet 47. ajtó szám alatti lakás Bérlok részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.03.13  
08:04:18 +01'00'

Cserdiné

Németh Angéla

**Cserdiné Németh Angéla**

polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**

polgármester



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0142
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Kórákás park 12. 7. em. 47.
Helyrajzi száma	: 91158/89/A/48
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 65 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 65 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 630 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 540 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 194 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **41 000 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **890 000 Ft**  
azaz **Nyolcszázkilencvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 20.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 22.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.